



Travaux illégaux en cave

Par Forumimmo71

Bonjour,

Je souhaiterais avoir des informations précises et des conseils sur la situation suivante. En 1991 (plus de 30 ans), les aérations de ma cave ont été bouchées, (sans qu'aucune autorisation de travaux n'ait été demandée et accordée à l'époque par mes parents qui étaient les propriétaires) par le locataire de la surface commerciale située juste au dessus de la cave. Le commerce a pu ainsi avancer les vitrines et gagner en surface de vente. A l'époque un constat d'huissier a été rédigé. Les choses en sont restées là. Le temps a passé et aujourd'hui suite à des désordres importants en cave liés à une fuite d'eau (la copropriété est toujours sous arrêté de péril), les réparations sur la fuite étant effectuées, reste posée la question des aérations. C'est sur ce point précis que j'ai besoin de votre aide. Le syndic de copropriété a demandé des devis pour faire de nouvelles aérations (dans des caves voûtées et très anciennes). Je ne suis pas d'accord sur cette solution au motif que des anciennes aérations existent et peuvent être réutilisées à condition de les rouvrir. Le commerce n'est pas d'accord car la disposition du magasin ne peut être modifiée. Ma question est de savoir d'abord si le constat d'huissier est toujours valable et peut être utilisé pour dénoncer les travaux "sauvages" réalisés à l'époque et ensuite si du fait que ces installations, mêmes réalisées sans autorisation, ne sont pas trop anciennes (plus de 30 ans) pour exiger une réouverture des aérations existantes? Le propriétaire bailleur de la surface commerciale est toujours le même et est tenu aussi comme responsable de ce que fait son locataire. Si vous pouvez me conseiller sur mes droits et la marche à suivre? Merci par avance.

Par yapasdequoi

Bonjour,

La prescription ne vous permettra pas de faire réouvrir ces anciennes aérations. Il aurait fallu agir bien plus tôt. Si vous voulez confirmation, consultez un avocat.

Par Urbicande75

Bonjour,

D'autant plus que le délai de prescription part du "jour où le titulaire du droit a connu ou aurait dû connaître les faits lui permettant d'exercer son action".

Le constat d'huissier viendra donc aisément confirmer que vous aviez connaissance de ce bouchage quand il a été fait.

Par Nihilscio

Bonjour,

La notion de trouble de voisinage permet de s'affranchir des délais de prescription.

S'il est prouvé qu'à l'origine les caves étaient aérées, que leur suppression est du fait du propriétaire du local ou d'un locataire, dont le propriétaire doit répondre envers les tiers, et qu'elle est la cause de dommages, l'absence actuelle d'aération crée un trouble de voisinage auquel le propriétaire du local, responsable envers le syndicat ou d'autres copropriétaires, doit mettre fin.

Le locataire n'ayant pas plus de droit que ne peut en avoir son bailleur, il ne peut refuser une restauration de l'aération dont l'absence crée un trouble de voisinage.

La suppression du trouble actuel est une chose. La responsabilité de dommages anciens en est une autre. L'obligation de réparer les dommages est limitée par la prescription. Celle-ci est au maximum de vingt ans.

Le constat d'huissier est toujours valable. Il permet d'attester un état des lieux constaté à une certaine date.

Ensuite se pose la question des droits et obligations réciproques du propriétaire du local et du locataire.

Par Urbicande75

@nihilisco,

C'est tout à fait exact, notamment pour les troubles sonores où olfactif dans lesquels l'évènement de trouble est répétitif, chaque évènement de trouble faisant partir son propre délai de prescription.

Ici, le trouble de défaut d'aération est continu depuis l'obstruction.

Ce qui pourrait faire partir un nouveau délai est le dégât des eaux mais il ne crée pas en lui-même un nouveau trouble de défaut d'aération

Cela me semble touchy.

Par Nihilscio

La notion de trouble de voisinage lié à des désordres dans la structure d'un bâtiment se trouve dans la jurisprudence, par exemple l'arrêt du 17 mai 2017 n°16-14.665 : M. Z..., actuel propriétaire des biens, était responsable de plein droit des troubles excédant les inconvénients normaux du voisinage constatés dans le fonds voisin.

C'est un abattage de cloisons pratiqué par le propriétaire d'un appartement dont M Z était le successeur qui avait provoqué un affaissement du plancher dans l'appartement du dessus. M Z n'est pas l'auteur de l'abattage de cloisons mais il est responsable du trouble de voisinage. Le trouble est actuel et M Z, actuel propriétaire, doit y mettre fin.

Le délai de prescription est de cinq ans. Son point de départ est la date à laquelle on a pris connaissance de la manifestation du trouble.

On a pu connaître depuis fort longtemps l'obturation des bouches d'aération mais n'avoir eu connaissance que récemment du trouble que cette obturation provoquait. On peut ainsi être en droit de faire cesser le trouble sans nécessairement être en droit d'être indemnisé pour les dommages qu'il a provoqués.

Par Forumimmo71

Merci pour votre retour